

La rinuncia alla proprietà tra istanze egoistiche e funzione sociale

Antonio Tommaso De Mauro*

Ricevuto 8 giugno 2025 – Accettato 18 giugno 2025

Sommario

L'autore sostiene che l'istituto della rinuncia al diritto di proprietà debba essere visto e interpretato alla luce della funzione sociale attribuita a tale diritto dalla Costituzione. L'ammissibilità di detto istituto rischia di celare, dietro lo schermo del legittimo esercizio negativo di un diritto o dietro rivendicazioni libertarie, quello che in realtà può assurgere a un vero e proprio "abuso", il cui unico fine sia quello di disfarsi di un bene divenuto scomodo. Il rischio è quello di avallare una concezione della proprietà privata quale manifestazione dell'egoismo del singolo soggetto privato da cui solo vantaggi, scaricando eventuali oneri e costi sulla collettività. Una concezione in contrasto sia con Cost. 42, che riconosce la proprietà privata indissolubilmente legata al perseguimento di una funzione sociale, sia con Cost. 2, che individua nel rispetto del principio solidaristico il pilastro fondamentale della convivenza democratica, certamente conculcato da condotte dismissive poste in essere su beni immobili considerati non più convenienti.

Parole chiave: rinuncia, proprietà, funzione sociale, abbandono, immobili, dismissione.

* Università del Salento. antonio.demauro@unisalento.it.

De Iustitia et Iure, 1/2025
DOI: 10.3280/iuso20299

Abstract

The author argues that the legal construct of the renunciation of the right of ownership must be viewed and interpreted in light of the “social function” attributed to such right by the Constitution. The admissibility of this legal mechanism risks concealing, under the guise of the legitimate negative exercise of a right or libertarian claims, what may in fact amount to a “abuse”, whose sole purpose is to dispose of a burdensome asset. The risk lies in endorsing a notion of private property as a manifestation of individual selfishness, from which only benefits are derived, while any burdens and costs are offloaded onto the community. Such a conception is in contrast both with Article 42 of the Constitution, which acknowledges private ownership as indissolubly linked to the pursuit of a social function, and with Article 2, which identifies respect for the principle of solidarity as the cornerstone of democratic coexistence, a principle clearly undermined by dismissive conduct affecting real estate deemed no longer economically advantageous.

Keywords: renunciation, right of ownership, social function of property, dereliction, real estate, divestment.

1. Il diritto di proprietà immobiliare e la rinuncia

La proprietà immobiliare, in tutte le sue accezioni e nelle diverse determinazioni contenutistiche che ha assunto nel corso del tempo, ha sempre costituito un elemento di ricchezza per il privato.

Discutere, quindi, di rinuncia al diritto dei privati per eccellenza poteva apparire, in altri periodi storici, un mero esercizio teorico, idoneo solo a consentire esercizi dialettici e argomentativi privi di utilità pratica.

La realtà più recente (Francesca e Follieri, 2024), invece, ha posto l’attenzione sulla necessità che si potesse operare un inquadramento sistematico dell’istituto della rinuncia per una evidente ragione pratica: liberarsi da proprietà infruttuose, fonti di pesi e oneri fiscali e manutentivi, prive di un apprezzabile valore economico: in buona sostanza “inutili” per il proprietario (Bozzi, 2022, p. 211; Grimaldi, 2023)!

La attualità della questione e la sua rilevanza economico-sociale hanno prodotto due ordinanze di rimessione pregiudiziale alla Corte di Cassazione: Trib. L’Aquila 17 gennaio 2024; Trib. Venezia 23 aprile 2024.

Da tali considerazioni è evidentemente scaturito il dibattito intorno al tema della rinuncia, intesa come la dismissione volontaria del diritto senza

il contestuale trasferimento in favore di altri soggetti (Sciscioli, 2024; Grimaldi, 2023; Follieri, 2022; Quadri, 2018; De Mauro, 2018; Guizzi, 2014).

In premessa delle brevi considerazioni che seguiranno, vi è da rilevare come, nella disciplina codicistica, il tema dell'acquisto della proprietà immobiliare sia tenuto del tutto distinto da quello relativo a beni mobili (Scarano, 2021; Franco, 2019).

Prescindendo dall'elencazione dei modi di acquisto della proprietà contenuta in CC 922, norma nella quale non vi è distinzione tra beni mobili e immobili, gli acquisti a titolo originario dell'occupazione e dell'invenzione si applicano esclusivamente ai beni mobili, per i quali, quindi, non vi è la necessità, per un verso di concretizzare l'opponibilità dell'acquisto con forme di pubblicità, per altro verso di indagare sulla manifestazione di volontà del precedente proprietario del bene che abbandona o perde e non si preoccupa di ricercare il bene.

Quando invece, nelle dinamiche acquisitive, compare il fondo, la proprietà fondiaria è certamente dominante nel bilanciamento degli interessi. Nell'accessione prevale la proprietà del fondo nei confronti di quella dei materiali utilizzati per realizzare la costruzione, nell'alluvione la proprietà del fondo si estende agli incrementi che si formano lungo le rive dei fiumi o dei torrenti, la parte di fondo avulsa va a incrementare la proprietà del fondo che la riceve.

Già da tale breve disamina emerge chiaramente una sostanziale differenza del regime di appartenenza e di circolazione tra beni mobili e immobili che, pertanto, nella prospettiva normativa svolgono una funzione differente, non solo per il valore economico intrinseco, ma anche per le conseguenze che la titolarità di un bene immobile comporta nell'ambito dei rapporti sociali; la maggiore rigidità formale della circolazione dei beni immobili lascia chiaramente intendere come vi sia la necessità che il proprietario fondiario sia sempre individuabile.

D'altra parte, si può affermare (Costantino, 1967) che il riconoscimento della proprietà privata, per come operato nella nostra Carta fondamentale, sia strettamente legato al potere conformativo del diritto che il legislatore è chiamato a determinare, "allo scopo di assicurarne la funzione sociale" (Irti, 1965; Perlingieri, 1971; 1980; Iannelli, 1980; Scalisi, 1985; Gambaro, 1995; Rodotà, 2013).

In questo quadro normativo complesso e articolato, analizzare l'istituto della rinuncia unilaterale alla proprietà immobiliare, pone dei problemi inerenti alla meritevolezza dell'attività dispositiva del privato e, nella ipotesi di sussistenza di tale requisito, alla identificazione dei procedimenti negoziali e pubblicitari mercè i quali ottenere il risultato dismissivo.

La finalità principale che viene identificata al fine di riconoscere l'ammissibilità di una rinuncia unilaterale alla proprietà immobiliare non è certamente quella finalizzata all'arricchimento di altri soggetti; sotto tale profilo appare evidente come il ricorso al contratto, vuoi alla vendita a prezzo vile vuoi alla donazione, consentirebbe di ottenere la concretizzazione del risultato voluto con il consenso del destinatario dell'attribuzione.

Differente, invece, appare l'operazione economica nelle ipotesi in cui la rinuncia abdicativa sia indirizzata a liberare il proprietario di un diritto che, a fronte di un risibile valore d'uso e di un altrettanto trascurabile (se non assente) valore di scambio, è fonte di oneri e spese.

In questo senso dovrebbe trovare applicazione il disposto di CC 827 che prevede come i beni che non sono di proprietà di alcuno spettino al patrimonio dello Stato.

Il rinnovato interesse per le vicende dismissive se per un verso ha portato la dottrina e la giurisprudenza a concentrarsi sulla ammissibilità del negozio rinunziativo, nel rapporto tra esercizio dell'autonomia privata e interesse della collettività a non vedersi gravata dalla gestione del bene dismesso, per altro verso, in una differente prospettiva sensibile alla concezione della proprietà come rapporto, ha posto in rilievo anche il profilo causale di un istituto privo di disciplina organica, analizzando i risvolti applicativi sia sul terreno della circolazione dei beni immobili che della contitolarità della proprietà. Il risultato è una evidente polifunzionalità dell'istituto della rinuncia, in cui entrano in gioco interessi diversi e variabili, riferibili non soltanto al titolare del diritto dismesso, ma anche a soggetti terzi, coinvolti dagli effetti riflessi della scelta abdicativa. Questa eterogeneità del fenomeno dismissivo emerge, ad esempio, sotto il profilo della responsabilità per vicende correlate al bene in cui le conseguenze e i soggetti direttamente coinvolti sono differenti a seconda che la rinuncia riguardi ipotesi di proprietà esclusiva ovvero di comproprietà (Grimaldi, 2023).

Non vi è alcun dubbio che il punto di partenza attraverso il quale deve interpretato il complesso fenomeno dismissivo non può che essere costituito dalla valenza e dal significato che la nostra Carta Costituzionale attribuisce all'istituto proprietario.

L'interpretazione ottocentesca del diritto "sacro e inviolabile" consacrato nell'età moderna dal codice napoleonico, infatti, si scontra con una visione tutt'altro che egoistica del diritto presente nella nostra Carta fondamentale.

Nella prima accezione, pare assolutamente ammissibile, per il proprietario, fare e disfare del proprio bene, ivi incluso il potere di dismettere il diritto, disinteressandosi della destinazione dello stesso così liberandosi da pesi e oneri sullo stesso gravanti.

Una accezione egoistica del diritto di proprietà che si contrappone alla moderna visione in cui, invece, gli atti di godimento e di disposizione da parte del proprietario possono ritenersi leciti e meritevoli di tutela solo nelle ipotesi in cui gli stessi assolvano a una funzione sociale: il passaggio da un'ottica individualistica a una solidaristica che trova il suo punto di riferimento nel dettato costituzionale dell'art. 42.

Il dato incontestabile dal quale prendere le mosse è costituito dal fatto che, all'interno del nostro ordinamento, non vi sia una disciplina generale relativa all'atto di rinuncia a diritti immobiliari.

Alcune norme prevedono la possibilità che il proprietario si liberi del suo diritto (CC 882; 888; 1070; 1104), ma l'effetto della rinuncia è quello di ampliare le facoltà di godimento di altro proprietario che, in conseguenza della rinuncia operata, accresce il suo patrimonio immobiliare pur venendo gravato dalle spese relative al diritto oggetto dell'atto dismissivo.

In altri casi, si tende ad attribuire efficacia dismissiva al diritto di proprietà all'atto con il quale il proprietario, a fronte dell'acclarata mancata estinzione del diritto anche nelle ipotesi di trasformazione irreversibile del proprio bene, rinuncia alla proprietà e opta per ottenere il risarcimento del danno (in tal senso, in particolare, Cass. Civ. SS. UU. 735/2015).

In questo caso, tuttavia, non è corretto parlare di rinuncia al diritto non foss'altro perché si ottiene il risarcimento del danno per l'illecita e irreversibile perdita del bene oggetto del diritto!

La natura dell'atto di rinuncia, secondo le prevalenti opinioni, è identificata in quella dell'atto giuridico in senso stretto, posto che la volontà del rinunciante si limita alla formazione dell'atto, restando gli effetti conseguenti interamente regolati dalla legge e non potendo l'autore disporre delle conseguenze giuridiche della propria manifestazione di volontà (Perlingieri, 1968).

Per inquadrare correttamente il tema in esame, è necessario distinguere la rinuncia dall'abbandono (Bona, 2017).

Mentre la prima opera nel senso di modificare (in negativo?) il patrimonio del disponente, il secondo si identifica come presupposto dell'acquisto da parte di altri, producendo l'effetto traslativo del diritto solo nelle ipotesi in cui, all'abbandono (o al non uso reiterato nel tempo) corrisponda l'acquisto da parte di altri del medesimo diritto.

L'abbandono di cosa mobile, infatti, costituisce il presupposto per l'occupazione, non potendosi negare che, fin quando altri non si impossessi della cosa abbandonata, non si verifica l'estinzione del diritto e il proprietario resta pur sempre assoggettato, ad esempio, all'obbligo di custodia e alla responsabilità *ex* CC 2051.

Altrettanto dicasi per il non uso prolungato di un bene che non determi-

na mai di per sé l'estinzione del diritto, almeno fin quando altri ne acquisisca il possesso e lo eserciti per un periodo di tempo idoneo a ingenerare nei terzi il convincimento di esserne il proprietario (il riferimento è all'istituto dell'usucapione).

D'altra parte, le norme dianzi citate, che ipotizzano la possibilità per il titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di rinunciare al proprio diritto, hanno come paradigma l'accrescimento del diritto già in capo ad altri.

Ad esempio, CC 882 consente al proprietario del muro comune di rinunciare alla comproprietà per sottrarsi alle spese di riparazione o ricostruzione; CC 888 consente al proprietario di rinunciare alla parte di fondo occupata dalla costruzione del muro di cinta per liberarsi dall'obbligo di contribuzione alle spese di costruzione; CC 1070 disciplina l'abbandono del fondo servente in favore del proprietario del fondo dominante per sottrarsi alle spese imposte da CC 1030.

E ancora, possono rinunciarsi i diritti di enfiteusi nel caso di perimento parziale del fondo (CC 963) il diritto di usufrutto (arg. ex CC 1014), di uso e di abitazione (in forza del richiamo operato da CC 1026).

È, altresì, ammessa la rinuncia alla servitù prediale.

In tutti questi casi appare evidente come la rinuncia, fattispecie nella quale rileva solo la volontà del rinunciante e non quella del ricevente, i profili traslativi si verificano *ex lege* in favore del soggetto già titolare di altro diritto di proprietà, di talché l'effetto traslativo non è direttamente riconducibile alla volontà del rinunciante, quanto piuttosto alla previsione normativa di riconoscere l'acquisto in capo ad altro soggetto, già titolare di una situazione reale (anche di fatto) nei confronti del bene oggetto della rinuncia.

La rinuncia, quindi, non potrà mai assurgere ad atto traslativo, posto che nel nostro sistema gli atti *inter vivos* che consentono la produzione di siffatti effetti sono producibili solo dal contratto.

In altri termini, il problema che si pone in ordine alla ricostruzione di uno schema unitario di rinuncia consiste nella possibilità di ritenere ammissibile la produzione di effetti acquisitivi in capo al terzo che siano la conseguenza immediata e diretta dell'atto di rinuncia da parte del titolare.

Logica conseguenza di tale impostazione sarebbe quella di impedire al terzo di rifiutare l'acquisto conseguenza dell'atto dismissivo.

In ordine al problema relativo alla rinuncia della proprietà immobiliare, in particolare, la questione deve necessariamente essere esaminata sulla base delle potenziali passività che l'acquisto della titolarità del diritto di proprietà può comportare in capo al proprietario.

In altri termini, ritenere ammissibile la rinuncia alla proprietà, imponendo ad altri (in ultima analisi allo Stato *ex* CC 827) di farsi carico degli oneri

fiscali e degli obblighi di manutenzione e risarcitori, non può che contrastare con il principio fondamentale in forza del quale a nessuno può essere imposta una prestazione che discenda da una modificazione forzata del proprio patrimonio dettata da atti posti in essere da privati e non assistiti da valutazioni di ordine pubblicistico.

E tutto ciò non può essere slegato dalla funzione conformativa e dalla funzione sociale che, nell'art. 42 della nostra Carta costituzionale, costituisce sostanzialmente il presupposto per il riconoscimento della proprietà privata (Gambaro, 1995; Rodotà, 2013).

Appare, così, estremamente difficile ricostruire nel nostro sistema la possibilità di riconoscere alla eventuale rinuncia alla proprietà la natura di atto unilaterale non recettizio, ovviamente traslativo, per la evidente considerazione in forza della quale non è ammissibile, nell'impostazione codicistica, la concretizzazione di un bene immobile "vacante".

A sostegno della ammissibilità dell'istituto della rinuncia al diritto di proprietà si pongono anche coloro i quali (Pardolesi e Bona, 2017) si sono interrogati sulla possibilità di prevedere per il nostro ordinamento una natura "imposta" della proprietà. Partendo dall'assunto che il diritto di proprietà è sempre stato considerato, anche nelle evoluzioni più recenti, come la massima espressione della libertà, correlato alla attribuzione di una situazione giuridica di favore costituita da poteri, pretese e facoltà. In altri termini, il diritto di proprietà, pur se compresso e conformato, laddove venisse privato del potere di rinuncia allo stesso, potrebbe considerarsi ridotto alla stregua di una situazione passiva coattiva. La conseguenza estrema (Pardolesi e Bona, 2017) di tale impostazione sarebbe addirittura una sorta di negazione di quelli che costituiscono i presupposti minimi per restare nel paradigma della proprietà, atteso che una proprietà imposta contro la volontà di chi ne è titolare potrebbe avvicinarsi maggiormente allo schema della servitù: il soggetto, infatti, si troverebbe a essere suo malgrado obbligato a mantenere la titolarità di un bene nonostante non abbia per lo stesso alcun interesse. Un diritto che, svuotato della propria anima, vale a dire dell'interesse allo stesso sotteso, si tradurrebbe in una sorta di servitù perpetua. Non manca chi (Brizzolari, 2017) ritiene che l'ammissibilità della rinuncia di un bene immobile che presenti diseconomie, unitamente alla previsione che esso sia incamerato dallo Stato, sarebbe l'unica alternativa in grado di garantire una giusta redistribuzione della proprietà secondo criteri d'equità e di giustizia sociale, essendo lo Stato l'unico soggetto idoneo a recuperare una corretta gestione del bene.

2. La funzione sociale e l'atto dismissivo

Il codice non stabilisce una disciplina relativa all'abbandono dei beni immobili al pari di quella prevista per i beni mobili.

Le motivazioni di tale scelta appaiono comprensibili e condivisibili, in considerazione del già ricordato differente regime di appartenenza e circolatorio disposto per le diverse categorie di beni.

La norma, che possiamo definire di chiusura del sistema, è CC 827 secondo cui i beni immobili cosiddetti vacanti appartengono allo Stato.

Il dibattito in ordine alla rinunciabilità del diritto di proprietà immobiliare registra posizioni contrastanti, sia in dottrina che in giurisprudenza. Il dibattito dottrinale e giurisprudenziale è magistralmente riportato nell'ordinanza di rimessione alle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione in sede di rinvio pregiudiziale *ex* CPC 363 *bis* dal Trib. L'Aquila 17 gennaio 2024, n. 233, estensore Dott. Giovanni Spagnoli, che si riporta testualmente nella sua parte motiva, così da poter apprezzare il pregevole *iter* argomentativo:

«La tesi favorevole, argomentando da una serie di indici normativi - in particolare, dagli artt. 827, 1118, comma II, 1350 n. 5 e 2643 n. 5 c.c. -, propende per l'ammissibilità in generale dell'istituto, arrivando a concludere che si tratta di un negozio giuridico unilaterale, non recettizio, con il quale un soggetto, il rinunciante, nell'esercizio di una facoltà, dismette una situazione giuridica di cui è titolare, ovvero un diritto dal suo patrimonio, senza che ciò comporti trasferimento del diritto in capo ad altro soggetto, né automatica estinzione dello stesso. Secondo questa ricostruzione, infatti, gli ulteriori effetti, estintivi o modificativi del rapporto, che possono anche incidere sui terzi sono solo conseguenze riflesse del negozio rinunziativo, non direttamente ricollegabili all'intento negoziale e non correlate al contenuto causale dell'atto, tant'è che la rinuncia abdicativa si differenzia dalla rinuncia c.d. traslativa (propria delle fattispecie di c.d. abbandono liberatorio, di cui agli artt. 1170, 882, 550 e 1004 c.c., in cui la rinuncia alla proprietà del bene immobile non ne produce la 'vacanza', ma l'acquisto della sua titolarità in capo, rispettivamente, al proprietario del fondo dominante, al proprietario confinante, agli altri eredi o legatari e agli altri comproprietari) proprio per la mancanza del carattere traslativo-derivativo dell'acquisto e per la mancanza di natura contrattuale, con la conseguenza che l'effetto in capo al terzo si produce *ipso iure*, a prescindere dalla volontà del rinunciante, quale mero effetto di legge, senza che per il suo perfezionamento sia richiesto, pertanto, l'intervento o l'espressa accettazione del terzo né che lo stesso debba esserne notiziato. In particolare, un primo argomento a favore di tale orientamento trae spunto dalle previsioni contenute nell'alt. 1350 n. 5 c.c., il quale richiede a pena di nullità la forma scritta per "gli atti di rinuncia ai diritti indicati ai numeri precedenti", e nell'art. 2643 n. 5 c.c., che analogamente in-

dica tra gli atti soggetti a trascrizione “gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti”. In entrambi i casi, infatti, tra i ‘numeri precedenti’ (e precisamente al n. 1) è inclusa “la proprietà di beni immobili”, in guisa tale da sottendere la possibilità, in linea generale, di rinunciare unilateralmente al diritto di proprietà su beni immobili. Ulteriore elemento che depone in favore della generale ammissibilità dell’istituto in parola sarebbe ricavabile dall’art. 1118, comma II, c.c.: tale norma, infatti, nel prevedere che “il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni”, ancora una volta presuppone la possibilità di rinunciare, in linea generale, al diritto dominicale sugli immobili, altrimenti risultando superflua la previsione che espressamente esclude la rinunciabilità del diritto sulle parti comuni. Decisiva, infine, sarebbe la presenza dell’art. 827 c.c., rubricato significativamente “Beni immobili vacanti”, secondo cui “I beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato”, presupponendo, dunque, che possano esistere beni immobili privi di proprietario, ossia vacanti. Contrariamente a quanto sostenuto da una parte della dottrina, inoltre, la disposizione in parola non potrebbe considerarsi norma residuale, finalizzata a dare ‘copertura’ a fattispecie imprevedibili ed estreme, come ad esempio l’emersione di una nuova isola in acque territoriali, ma esprimerebbe piuttosto un principio cardine del sistema, che prevede l’intervento dello Stato laddove non sia esigibile la prestazione richiesta al singolo privato. Il principio in parola, secondo tale prospettazione, sarebbe pacificamente rinvenibile anche in materia successoria, laddove l’art. 586 c.c. dispone che in mancanza di successibili l’eredità - comprensiva di beni immobili - è devoluta allo Stato, l’acquisto opera di diritto senza bisogno di accettazione e non può farsi luogo a rinuncia (cfr. in dottrina B., La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento; in giurisprudenza T.A.R., Lombardia, 18.12.2020, n. 2553; Trib. L’Aquila, 10.10.2023, n. 623; Trib. Firenze, 15.09.2022, n. 2529).

L’orientamento che nega cittadinanza nel nostro ordinamento alla rinuncia abdicativa del diritto di proprietà immobiliare, muove da una diversa interpretazione delle medesime disposizioni sopra richiamate. In particolare, l’art. 1350 c.c. è denominato “Della norma del contratto”, e si riferisce ai contratti, sicché il n. 5 di tale disposizione dovrebbe riferirsi comunque ad accordi che abbiano ad oggetto atti di trasferimento di beni immobili, ai quali le parti rinunziano, con la conseguenza che alla rinuncia al diritto di proprietà su un immobile manifestata da una parte va a corrispondere il riacquisto, automatico, del diritto medesimo in capo al soggetto che prima l’aveva trasferito al rinunziante. Si tratterebbe, dunque, di una ipotesi di rinuncia traslativa, alla quale le parti possono ricorrere sia in esecuzione della concordata risoluzione di un precedente contratto traslativo della proprietà su beni immobili - dalla quale consegue il venir meno delle obbligazioni contrattuali per entrambe le parti -, sia in esecuzione di una pattuizione che preveda il venir meno degli effetti del contratto precedentemente concluso per una sola delle parti, in questo caso del solo rinunziante. Considerazioni analoghe varrebbero per l’art. 2643 n. 5: nei numeri da I a 4 la disposizione contempla infatti i “contratti” che abbiano ad oggetto determinati diritti reali, tra i quali anche la proprietà immobiliare. Ciò lascerebbe supporre che il n. 5, richiamando “i diritti menzionati ai numeri precedenti” non intenda semplicemente richia-

mare i diritti in sé, ma i diritti nascenti da determinati contratti. Ne consegue che “gli atti tra vivi di rinuncia” di cui al n. 5 sarebbero finalizzati, semplicemente, a far venir meno l’efficacia, in tutto o in parte, di precedenti contratti che hanno costituito, modificato o trasferito diritti reali immobiliari, conseguendo in particolare da tali atti di rinuncia che la proprietà su un certo immobile torna nella disponibilità del dante causa del rinunziante. Per quanto riguarda la previsione di cui all’art. 1118 comma II c.c., il divieto al condomino di rinunciare al suo diritto sulle cose comuni si spiegherebbe con il fatto che in materia di proprietà comune vige, in generale, il principio opposto, questo chiaramente enunciato all’art. 1104 comma I, c.c., secondo cui “Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione ed il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto”, principio che si trova ribadito anche dall’art. 882 comma II c.c. in tema di rinuncia alla comproprietà del muro comune. In queste situazioni, dunque, si determinerebbe una c.d. rinuncia liberatoria, in quanto il bene immobile oggetto di rinuncia non rimarrebbe acefalo perché si determinerebbe l’automatico accrescimento del diritto dei comproprietari, sui quali, correlativamente aumenterebbe anche il carico delle spese relative alla manutenzione della cosa o del muro comune (cfr. in tal senso Cass. civ., Sez. II, 23.08.1978, n. 3931). Secondo tale prospettazione, dovrebbero svolgersi considerazioni simili per tutte quelle varie tipologie di rinuncia che il codice civile ammette espressamente con riferimento ai diritti immobiliari, da molti ritenute di natura “abdicativa”, sebbene in realtà limitate in funzione della migliore gestione del bene. La rinuncia all’enfiteusi, infatti, sarebbe possibile, ai sensi dell’art. 963 c.c., solo quando il fondo perisca parzialmente ed entro il limite di tempo di un anno; la rinuncia all’usufrutto, specificamente menzionata dall’art. 2814 c.c., non comporterebbe per il nudo proprietario svantaggi estranei alla sua sfera giuridica o imprevedibili, e del resto, se per effetto della rinuncia all’usufrutto sul nudo proprietario tornano a gravare tutte le responsabilità ordinarie (ad esempio per le imposte o la custodia), tuttavia esse sarebbero compensate dalla disponibilità dei frutti del bene; quanto ai diritti di uso ed abitazione, la dottrina ne ammette la rinuncia proprio sulla constatazione che il codice ammette la rinuncia al più ampio diritto di usufrutto; in relazione alla servitù, il codice non menziona chiaramente la rinuncia, ma stabilisce invece espressamente, all’art. 1070 c.c., che il proprietario del fondo servente si può sempre liberare dall’obbligo di pagare le spese necessarie per l’uso o per la conservazione della servitù “rinunziando alla proprietà del fondo servente a favore del proprietario del fondo dominante”. In questa prospettiva, il fatto che il fondo servente venga “abbandonato” specificamente a favore del proprietario del fondo dominante consente di raggiungere, al medesimo tempo, sia lo scopo di sollevare il proprietario del fondo servente da un peso di duplice natura, sia quello di mantenere in buono stato manutentivo le opere attraverso le quali la servitù può essere esercitata, e, con esse, la godibilità del fondo dominante. Secondo tale impostazione, dunque, tutti i casi in cui il codice civile ha espressamente ammesso la rinuncia ad un diritto reale risultano accomunati dal fatto che a fronte della rinuncia la proprietà immobiliare non rimane “acefala”, perché in tali casi la rinuncia provoca l’estinzione del diritto reale minore e la correlativa riespansione

della piena proprietà ovvero, trattandosi di diritti reali minori in comunione, provoca l'accrescimento delle quote altrui sul diritto reale minore. In nessun caso, comunque, si viene ad avere un bene immobile privo di proprietario. Infine, neppure l'art. 827 c.c. offrirebbe validi e risolutivi argomenti a sostegno del recepimento generalizzato, nel nostro ordinamento, della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare. Tale norma, infatti, sembrerebbe essere stata introdotta nel codice civile semplicemente quale disposizione di "chiusura", ad evitare che possano esistere beni immobili acefali e come tali acquisibili per "occupazione" da parte di chiunque, atteso che l'occupazione della *res nullius* è un modo di acquisto della proprietà valevole solo per i beni mobili (*ex art. 923 c.c.*). Tutta la disciplina codicistica riguardante i modi di acquisto della proprietà, dunque, dimostrerebbe che il legislatore ha piuttosto cercato di evitare le situazioni in cui beni immobili possano venire a trovarsi privi di un proprietario (cfr. in tal senso T.A.R., Piemonte - Torino, Sez. I, 28.03.2018, n. 368; Trib. Ancona, Sez. I, 15.06.2021, n. 771).

Come già anticipato, aderendo alla tesi prevalente in dottrina e seguita anche dalla giurisprudenza di merito sopra citata circa la generale ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare, poi, si porrebbe un'ulteriore problematica relativa al perimetro di sindacabilità dell'atto di rinuncia posto in essere dal privato da parte dell'Autorità giudiziaria. In particolare, considerato il tenore dell'alt. 1324 c.c., ci si chiede se l'atto unilaterale in parola sia compatibile con i concetti di causa concreta e meritevolezza degli interessi, espressamente previsti per la disciplina contrattuale. La questione non appare meramente dogmatica, ma presenta notevoli ricadute in termini concreti, giacché il diritto di proprietà comporta sia un onere di custodia (ad esempio, nel caso di proprietà di un terreno franoso che sia prospiciente una via pubblica o un centro abitato, ovvero di un edificio in stato fatiscente, che possa crollare sulla via pubblica o all'interno del quale chiunque possa penetrare e subire danni), che i connessi obblighi di responsabilità, oltre al venir meno, in capo al privato, dell'obbligo di pagare le varie imposte (ad esempio, quelle fondiari, I.M.U. o la T.A.R.I.) collegate alla proprietà del bene oggetto di rinuncia. Sul punto, sussiste un contrasto in dottrina sulla configurabilità o meno di una 'causa' riguardo alla rinuncia abdicativa e, quindi, se a tale atto siano applicabili le norme in materia di causa illecita, contratto in frode alla legge e motivo illecito (artt. 1343-1345 c.c.). Secondo una certa impostazione, infatti, la rinuncia esprimerebbe di per sé un interesse meritevole di tutela, coincidente con la dismissione della situazione giuridica, che a sua volta costituisce la massima espressione del potere di disposizione che compete al titolare di essa. Sarebbe necessario, tuttavia, che il soggetto agisca al solo fine di raggiungere l'effetto tipico della rinuncia, ovvero sia la perdita del diritto, e che "il perseguimento di tale scopo presenti, in sé o nel complesso assetto negoziale, quegli elementi di giustificazione economico-sociale che l'ordinamento consente di realizzare attraverso il negozio di rinuncia". Pertanto, ogni qualvolta l'atto di rinuncia sia posto in essere dal privato al solo fine, egoistico, di trasferire in capo all'Erario *ex art. 827 c.c.* - e dunque in capo alla collettività intera - i costi necessari per le opere di consolidamento, di manutenzione, o di demolizione dell'immobile, facendo ricadere sullo Stato anche

la responsabilità (sia civile: *ex artt.* 2051 e 2053 c.c., che penale, come nel caso di cui all'art. 449 c.p.) per i danni che dovessero in futuro occorrere a cose e/o a persone nel caso di crollo e/o rovina del medesimo immobile, tale atto di rinuncia dovrebbe ritenersi nullo in ragione della non meritevolezza e/o illiceità della relativa causa in concreto *ex artt.* 1322 e 1343 c.c. perché in palese contrasto con le istanze solidaristiche immanenti nella funzione sociale della proprietà *ex art.* 42 Cost., e (comunque) con gli obblighi di solidarietà economica e sociale desumibili dall'alt. 2 Cost., nonché con il limite del rispetto della sicurezza dei consociati *ex art.* 41, comma II, Cost., l'una e gli altri costituenti limite inderogabile delle prerogative dominicali *ex art.* 832 (cfr. T.A.R., Lombardia, 18.12.2020, n. 2553 ; T.A.R. Piemonte - Torino, Sez. I, 28.03.2018, n. 368; Trib. Ancona, Sez. I, 15.06.2021, n. 771; Trib. Genova, ord. 05.02.2019). c.c. Secondo un altro orientamento, già condiviso anche da questo Tribunale, ai fini della validità della rinuncia abdicativa non sarebbe necessario che l'atto presenti il requisito ulteriore di essere diretto a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico, come invece richiesto per i contratti atipici dall'art. 1322 comma II c.c., in adesione alla prospettazione secondo cui la rinuncia esaurisce i suoi effetti in se stessa e comporta semplicemente il venir meno della proprietà su un bene immobile da parte del rinunciante. L'atto in esame, inoltre, sarebbe incompatibile con la disciplina propria della causa. Non avendo il legislatore imposto alcun controllo espresso su tale atto di autonomia privata non si porrebbe, dunque, né un problema di valutarne la tipicità, né la necessità di accertarne la funzione economico-sociale, stante l'assenza di un rapporto di relazione tra soggetti diversi. In punto di diritto, secondo tale prospettazione, non sarebbe conferente il richiamo all'art. 42 comma II Cost., secondo cui la legge può determinare i modi di godimento e i limiti della proprietà privata allo scopo di assicurarne la funzione sociale. Da un lato, infatti, non risulta alcuna disposizione legislativa generale che preveda una siffatta limitazione al potere dispositivo, espressamente riconosciuto al proprietario dall'art. 832 c.c.: laddove, infatti, il legislatore ha inteso porre limiti alla facoltà del proprietario di rinunciare alla proprietà privata di immobili, ha espressamente disciplinato la fattispecie, come nel caso di cui all'art. 1118 comma II c.c. per il diritto del condomino sulle parti comuni. Dall'altro, in assenza di una puntuale disposizione di legge, la funzione sociale del diritto di proprietà non potrebbe spingersi al punto tale da impedirne la rinuncia al titolare, rendendo di fatto il soggetto 'prigioniero' del suo diritto. In secondo luogo, riguardo al fine e al motivo del negozio realizzato dal privato, il limite di validità sarebbe costituito esclusivamente dall'illiceità: una volta esclusa l'illiceità, non potendo reputarsi tale il fine o motivo di convenienza economica ovvero risparmio di spesa, non sussiste una norma che imponga al privato di essere generoso e altruista nella gestione dei propri affari. Anche la donazione, contratto con il quale una parte per spirito di liberalità arricchisce l'altra disponendo di un suo diritto o assumendo verso la stessa un'obbligazione, è soggetta a rigorosi requisiti di forma (cfr. art. 782 c.c.) proprio perché si richiede nel donante un'attenta ponderazione dell'atto. È invece presumibile che il privato ordinariamente ponga in essere i suoi negozi sulla base di considerazioni di convenienza economica o di

risparmio di spesa, considerazioni del tutto lecite, certamente di per sé non riprovevoli e meno che mai illecite o contrastanti con norme imperative. Pertanto, secondo l'orientamento in parola, la rinuncia abdicativa non diverrebbe di per sé illegittima perché posta in essere in base a mere valutazioni di convenienza e opportunità, peraltro riscontrabili in maniera analoga nelle fattispecie di cui agli artt. 1104 e 1070 c.c. (cfr. Trib. Firenze, 15.09.2022, n. 2529, secondo cui "Al contrario, risulta invece conforme ai principi solidaristici che, in presenza di un terreno con elevata pericolosità geomorfologica, che determina una situazione di rischio per la circolazione su strada pubblica, utilizzata quindi dalla collettività, in conseguenza della rinuncia alla proprietà da parte del privato, i costosi interventi di messa in sicurezza siano finanziati con risorse pubbliche provenienti dalla fiscalità generale, anziché gravare sul singolo proprietario, del resto neppure colpevole per la conformazione del luogo e la composizione del suolo"; in senso conforme Trib. L'Aquila, 10.10.2023, n. 623; Trib. L'Aquila, 23.10.2023, n. 656; Trib. L'Aquila, 27.10.2023, n. 682)».

Nello stesso senso la già citata ordinanza Trib. Venezia 23 aprile 2024. La Prima Presidente della Suprema Corte, con provvedimento 25 giugno 2024, nel ritenere ammissibile il rinvio pregiudiziale ha osservato:

«Il giudice *a quo* osserva che il tema della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare - non ancora affrontato dalla Corte di Cassazione, ma in ordine al quale pende, dinanzi alle Sezioni Unite, un rinvio pregiudiziale sollevato da un altro giudice di merito - e dibattuto in dottrina, con esiti interpretativi riconducibili a diversi indirizzi, alla luce delle antitetiche interpretazioni fomite dell' art. 827 c.c., quale mera disposizione di chiusura ovvero base giuridica dell'istituto, della positivizzazione di talune ipotesi di rinuncia, da alcuni ritenute di natura abdicativa, da altri ammissibili solo in quanta comportanti l'estinzione di diritti reali minori o della quota di comproprietà, con conseguente riespansione della piena proprietà che non rimarrebbe acefala (artt. 1104, 1070 e 963 c.c.), ovvero di fattispecie di rinuncia traslativa (artt. 1350, n. 5, e 2643, n. 5), nonché dei differenti orientamenti sulla nullità o meno dei negozi aventi ad oggetto tale rinuncia *ex* artt. 1418, 1343 e 1344 c.c. Sussistono le condizioni previste dall'art. 363-bis c.p.c. perché la questione sollevata dal Tribunale di Venezia possa trovare ingresso, analogamente a quanto è già stato disposto, con decreta in data 29 febbraio 2024, in relazione ad altro rinvio pregiudiziale con cui è stato sollevato un quesito sovrapponibile (RGN 2098-2024). La questione è necessaria alla definizione del giudizio, giacché dallo scioglimento del dubbio interpretativo dipende l'esito della controversia, concedendo essa la validità dell'atto di rinuncia abdicativa alla proprietà di un bene immobile. Inoltre, la questione è suscettibile di porsi in numerosi giudizi. Essa, infatti, può in astratto riguardare - come osserva il giudice rimettente - un considerevole numero di immobili con problematiche strutturali di vario tipo o con oneri di custodia, di gestione o di consolidamento; inoltre, si è in concreto posta, recentemen-

te, in altri giudizi. La rilevanza pratica della questione emerge anche dai richiami che la giurisprudenza effettua alla figura della dismissione della proprietà immobiliare in diversi contesti: sia nel settore delle espropriazioni (nel quale, talvolta, si è fatto riferimento alla rinuncia abdicativa correlandola all' illecito permanente perpetrato dalla pubblica amministrazione attraverso l'occupazione del fondo privato al di là delle regole fissate in materia di espropriazione e la realizzazione, in esso, di un'opera pubblica), sia nella materia tributaria (dove è stato affrontato il diverso problema della rinuncia alla quota di comproprietà e dell'effetto accrescitivo dalla stessa prodotto in favore degli altri comproprietari, onde riconoscere in esso la natura di donazione indiretta). Preme osservare che il problema dell'ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare è venuto in rilievo anche dinanzi al Consiglio di Stato, sempre nell'ambito della materia espropriativa. È inoltre apprezzabile, *prima facie*, la grave difficoltà interpretativa della questione, perché il tema che ne è oggetto, sul quale pende, dinanzi alla Corte, altro rinvio pregiudiziale (RGN 2098-2024), ha una rilevanza non soltanto dogmatica o di sistemazione teorica, come dimostra il contributo di importanti riflessioni della dottrina, anche sul versante del diritto comparato, ma presenta notevoli ricadute in termini concreti su diversi istituti, dalla proprietà al negozio giuridico, ed è suscettibile di riflettersi nel campo dell'attività della pubblica amministrazione e nel settore tributario».

Chi ritiene la possibilità che il proprietario possa rinunciare al suo diritto fa leva sulla ricostruzione della rinuncia come atto negoziale unilaterale, da redigere in forma scritta ai sensi di CC 1350, 1 n. 5, trascrivibile ai sensi di CC 2643, 1 n. 5.

La conseguenza dell'atto di rinuncia non potrà che essere il riconoscimento in capo allo Stato della proprietà del bene vacante, acquisto che, secondo la dottrina prevalente, avverrebbe a titolo originario, sulla scorta di quanto avviene in tema successorio ai sensi di CC 586.

L'atto dismissivo del diritto immobiliare viene sostanzialmente ricondotto alle facoltà di godimento e disposizione riconosciute al proprietario con l'ulteriore argomentazione secondo cui proprio la previsione di CC 827, che riposa sul presupposto della vacanza della titolarità del diritto di proprietà relativamente ad un immobile, consente di ritenere ammissibile la rinuncia del proprietario.

A ciò aggiungasi come l'ordinamento riconosca la possibilità di rinunciare al proprio diritto nelle ipotesi regolate da CC 882 e 1104 che consentono, rispettivamente, di liberarsi dall'obbligo di riparazione e ricostruzione del muro comune rinunciando alla comproprietà, e di liberarsi dalle spese per il mantenimento e la conservazione della cosa comune dismettendo il proprio diritto di comproprietà. Analoghe considerazioni potrebbero valere per la fattispecie regolata da CC 1070 ove si prevede, per il proprietario del fondo servente, la possibilità di abbandonarlo in favore del proprietario del

fondo dominante al fine di liberarsi dalle spese necessarie per l'uso o la conservazione della servitù.

La realtà è che le norme citate, più che costruire una disciplina generale della rinuncia, attengono alla regolamentazione, tra più soggetti titolari di diritti reali tra di essi concorrenti, di liberarsi dagli oneri relativi a spese e manutenzioni, senza apportare alcuna utilità in ordine alla ricostruzione delle linee fondamentali del tema in esame.

Soprattutto allorquando, e sotto altri profili, si stabilisce, ad esempio ai sensi di TU Espropriazioni 43, che il privato, pur in presenza di una trasformazione irreversibile del bene a opera della Pubblica Amministrazione, non perda la possibilità di rivendicare la titolarità del diritto dominicale, con ciò ribadendo la indefettibile caratteristica della proprietà di essere qualificato come l'unico diritto a carattere patrimoniale non prescrivibile.

Il problema, così come sinteticamente ricostruito con riferimento alle argomentazioni a supporto della ammissibilità della rinuncia, a sommo avviso di chi scrive, non coglie nel segno, rappresentando una lettura del diritto dominicale ancorata alla "signoria" dell'uomo sulla cosa e alla prospettiva di intervento limitativo della facoltà dominicale dell'ordinamento, invece che alla valorizzazione dell'inquadramento costituzionale del diritto e del potere conformativo che del diritto viene di volta in volta operato dall'ordinamento.

È risaltante la considerazione in relazione alla quale il contenuto del diritto, e quindi gli atti di godimento o di disposizione, si debbano riconoscere nella titolarità del cittadino nella misura in cui questi siano riconosciuti come tali dall'ordinamento giuridico.

In questo senso, la Corte costituzionale, nella sentenza 5/80, ebbe ad affermare che:

«la concessione a edificare non è attributiva di diritti nuovi, ma presuppone facoltà preesistenti, sicché sotto questo profilo non adempie a funzione sostanzialmente diversa da quella dell'antica licenza, avendo lo scopo di accertare la ricorrenza delle condizioni previste dall'ordinamento per l'esercizio del diritto, nei limiti in cui il sistema normativo ne riconosce e tutela la sussistenza».

È, pertanto, estranea alla costruzione del diritto dominicale recepito nel nostro ordinamento a seguito della entrata in vigore del dettato costituzionale, ritenere la astratta ammissibilità di un atto di esercizio del diritto che non contribuisca, nel rispetto della solidarietà sociale, ad assicurare la funzione cui il diritto è destinato e che sola può attribuire a quell'atto di esercizio tutela da parte dell'ordinamento.

Nell'opzione del Costituente, il diritto di proprietà, e le facoltà di godimento e disposizione riconosciute al privato, sono tutelabili solo nei casi in cui l'atto di autonomia privata sia destinato ad assicurare la funzione sociale del diritto, considerazione che già di per sé escluderebbe dal novero degli atti meritevoli di tutela, tutti quelli destinati a incidere in maniera negativa sulla collettività, dovendosi riconoscere al diritto di proprietà legittimità e cittadinanza solo con riferimento alle sue estrinsecazioni coerenti con il sistema solidale previsto come fondante la Repubblica (Costantino, 1967; 1991; Macario, 2014).

Il tema in esame, quindi, non è quello di stabilire la astratta possibilità di ritenere validamente espresso il consenso alla rinuncia alla proprietà immobiliare, quanto piuttosto quello di valutare, alla stregua dei principi costituzionali e delle disposizioni contenute nel Codice civile, la meritevolezza di un atto finalizzato ad attribuire ad altro soggetto e in maniera forzosa, la titolarità del diritto rinunciato.

Un caso particolarmente esemplificativo può essere quello relativo alla remissione del debito. Pur trattandosi di un atto evidentemente a favore del debitore, il quale a seguito della remissione si vedrà liberato dall'obbligo di eseguire la prestazione dovuta, CC 1236 prevede che la remissione stessa non produca effetto qualora il debitore dichiari di non volerne profittare.

Analoghe considerazioni potrebbero valere per la scelta adottata dal codice di ritenere la donazione un contratto, essendo necessario il consenso del donatario per la produzione degli effetti traslativi voluti dal donante. Emerge, quindi, con chiarezza la impossibilità di ricostruire in termini di validità l'atto dismissivo del diritto che comporti, per converso, l'attribuzione ad un altro soggetto dello stesso diritto rinunciato.

Il problema, nell'ambito del tema in esame, si porrebbe in termini radicalmente differenti nella ipotesi in cui si potesse ritenere sussistente la possibilità che il bene immobile possa essere privo di un titolare, possibilità nel nostro ordinamento avversata dal disposto CC 827.

3. La proprietà come sublimazione egoistica o come diritto a contenuto sociale?

Il primo ordine di problemi è costituito dalla natura giuridica dell'atto di rinuncia.

Laddove si ritenga che tale atto sia una manifestazione di volontà a carattere negoziale, in assenza di una norma che configuri un negozio di abbandono tipico, è necessario verificare la possibilità di ritenere validi atti

unilaterali atipici, nel solco della dottrina tradizionale che vuole per tali categorie di manifestazioni di volontà che sia rispettato il principio di tipicità.

La realtà normativa impone che tutti gli atti unilaterali a contenuto patrimoniale siano previsti e regolati dalla legge a tutela dei terzi destinatari degli effetti di tali manifestazioni di volontà.

La ricostruzione di una disciplina generale dell'atto di rinuncia non può evincersi dal disposto di CC 1350, 1 n. 5 e di CC 2643, 1 n. 5 posto che la rinuncia si inquadra nell'ambito contrattuale e non vi è alcun cenno alla unilateralità dell'atto.

Altrettanto inutilizzabile, ai fini esposti, sembra essere il disposto di CC 827 che non può che essere letto come norma di chiusura del sistema, nel senso di essere finalizzato alla attribuzione allo Stato dei beni per i quali non è possibile risalire al titolare e non essere letto nel senso di ammettere l'abbandono: in altri termini il presupposto applicativo della norma non può essere la rinuncia del precedente titolare, ma la impossibilità di risalire al proprietario.

Un terzo ordine di riflessioni deve riguardare il profilo causale dell'atto negoziale di rinuncia.

Individuare, sotto il profilo causale concreto (Cass. Civ. 10490/2006), le finalità proprie dell'atto di rinuncia può condurre a risultati utili sotto il profilo della possibilità di ritenere lecita l'attività del proprietario rinunciante.

Si potrebbe, invero, individuare un profilo di illiceità o, comunque, di assenza di meritevolezza, in tutte le ipotesi in cui la rinuncia riguardi un bene di alcuna utilità, in pessime condizioni di manutenzione, foriero di pesi e oneri per il destinatario dell'atto di rinuncia.

In tali ipotesi non si potrebbe sostenere la sussistenza di profili di meritevolezza e tutela dell'atto dispositivo, posto che questo avrebbe l'unico scopo di allocare poste passive in capo a un soggetto diverso dal proprietario, gravando la collettività, per il più volte ricordato meccanismo di attribuzione allo stato della proprietà dei beni vacanti, di pesi e oneri economici che gravano invece sulla proprietà individuale.

È evidente come il problema non possa che riguardare ipotesi siffatte, posto che in tutti i casi in cui la rinuncia comporti utilità per il ricevente non si comprende perché non debba essere stipulato un contratto di donazione.

Da queste brevi osservazioni è possibile far discendere una ulteriore considerazione.

La ricostruzione in termini di ammissibilità della rinuncia al diritto di proprietà immobiliare porta, come inevitabile conseguenza, la costruzione di

un diritto di proprietà “utile”, nel senso che lo stesso rimane nella disponibilità del privato, e nei suoi poteri di godimento e disposizione, fino a quando questi lo ritenga utile e possa trarre dallo stesso vantaggi economici.

Nel caso, invece, di proprietà infruttuose o, ancora di più, potenzialmente dannose, dovrebbe essere consentita la rinuncia traslativa in favore dello Stato, con i conseguenti pesi e oneri gravanti sul bene.

Non credo si possa riconoscere a tali atti dispositivi del diritto il contenuto costituzionale minimo, posto che lo stesso avrebbe tutt'altra finalità rispetto a quella di assicurare la funzione sociale prevista da Cost. 42.

Ben potrebbe il proprietario liberarsi in altro modo del bene immobile precedendo, ad esempio e per quanto riguarda i fabbricati, alla demolizione e, quindi, ponendo in essere una attività contraria alla realizzazione del bene che annullerebbe l'entità materiale e consentirebbe di liberare il proprietario di una proprietà passiva.

L'inquadramento costituzionale del diritto di proprietà nell'ambito dei rapporti economici non lascia dubbi circa la impossibilità di ricondurlo ai diritti inviolabili e la funzionalizzazione all'interesse sociale dei modi di acquisto e di godimento costituisce il presupposto indefettibile in forza del quale il diritto di proprietà privata viene riconosciuto nel nostro ordinamento.

Opinare diversamente, nel senso di ritenere il proprietario libero di trasferire coattivamente sulla collettività i pesi e gli oneri di una proprietà passiva, significherebbe snaturare il concetto recepito dal costituente, retrocedendo il diritto di proprietà a strumento di sublimazione dell'egoismo individuale.

Riferimenti bibliografici

Bona C. (2017). *L'abbandono mero degli immobili*. Napoli.

Bozzi L. (2022). *La rinuncia alla proprietà del bene 'diseconomico'. Dubbi ed interrogativi intorno alla negoziabilità dell'atto*. In: *Per i cento anni dalla nascita di Renato Scognamiglio*. Napoli.

Brizzolari V. (2017). *La rinuncia alla proprietà immobiliare*. In: *Riv. dir. civ.*, 1: 187-221.

Costantino M. (1967). *Contributo alla teoria della proprietà*. Napoli.

Costantino M. (1991). *Proprietà. II) profili generali. Diritto civile*. In: *Enc. giuridica Treccani*, XXV. Roma.

De Mauro A. (2018). *La rinuncia alla proprietà immobiliare*. Napoli.

Follieri L. (2022). *La proprietà insostenibile. Rinuncia alla proprietà immobiliare tra interesse privato e ragioni della collettività*. Napoli.

Francesca M. e Follieri L., a cura di (2024). *Rinuncia alla proprietà immobiliare*.

- Discussione intorno all'ammissibilità dell'atto e alle soluzioni alternative.* Napoli.
- Franco R. (2019). *La rinuncia alla proprietà (immobiliare): ripensamenti sistematici di (antiche e recenti) certezze. Spunti per una comparazione giuridica.* Napoli.
- Gambaro A. (1995). *La proprietà privata del sistema della legalità costituzionale.* In: Cicu A., Messineo F. e Mengoni L., fondato da, *Trattato di diritto civile e commerciale*, VIII, 2.
- Grimaldi R. (2023). *Rinuncia alle situazioni di dominio e variabilità degli interessi.* Torino.
- Guizzi G. (2014). *In tema di rinuncia alla multiproprietà immobiliare.* In: *Riv. not.*, 68: 875-898.
- Iannelli D. (1980). *La proprietà costituzionale.* Napoli.
- Irti N. (1965). *Proprietà e impresa.* Napoli.
- Macario F. (2014). *Assolutezza, pienezza, inviolabilità, esclusività: il diritto di proprietà nelle codificazioni europee. In memoria di Michele Costantino.* In: *Giustizia civile. Rivista giuridica trimestrale*, 1: 227-281.
- Pardolesi R. e Bona C. (2017). *Sull'abbandono dell'immobile e sulla proprietà imposta.* In: *Corr. giur.*, 8-9: 1113-1117.
- Perlingieri P. (1968). *Remissione del debito e rinuncia al credito.* Napoli.
- Perlingieri P. (1971). *Introduzione alla problematica della «proprietà».* Napoli.
- Perlingieri P. (1980). *Norme costituzionali e rapporti di diritto civile.* In: *Rass. dir. civ.*, 1: 95-119.
- Quadri R. (2018). *La rinuncia al diritto reale immobiliare. Spunti di riflessioni sulla causa dell'atto unilaterale.* Napoli.
- Rodotà S. (2013). *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni.* Bologna.
- Scarano N. (2021). *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili: osservazioni sui più recenti orientamenti e prospettive comparative.* In: *Contr. impr.*, 3: 959-999.
- Scalisi V. (1985). *Proprietà e governo democratico dell'economia.* In: *Riv. dir. civ.*, I: 221.
- Sciscioli G. (2024). *Nullità dell'atto di rinuncia alla proprietà immobiliare: la soluzione prospettata dall'Avvocatura Generale dello Stato.* In: Francesca M. e Follieri L., a cura di (2024). *Rinuncia alla proprietà immobiliare. Discussione intorno all'ammissibilità dell'atto e alle soluzioni alternative.* Napoli.